



## § 181

### Pihlajiston ala-asteen perusparannusta koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-012805 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Pihlajiston ala-asteen koulun peruskorjauksen 12.12.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm<sup>2</sup> ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 457 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Pihlajiston-aa-perusparannus-hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Pihlajiston ala-asteen koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1-6. Hankesuunnitelma koskee vuonna 1978 valmistunutta Osmo Lapon suunnittelemaa koulurakennusta ja sen pihaa osoitteessa Pihlajistontie 3.

Pihlajiston ala-asteen kouluun on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tilat, uusitaan talotekniset järjestelmät, korjataan rakennuksen ulkovaippa ja uusitaan ikkunat. Piha-alueet perusparannetaan kattavasti ja piha-alueelle toteutetaan lähiliikuntaa paikka. Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen sekä esteettömyyteen liittyvien puutteiden korjaaminen. Rakennuksessa ei ole aiemmin tehty kattavaa peruskorjausta.



Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö puoltaa hanketta jatkosuunnittelussa huomioitavin tarkennuksin.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia. Pihasuunnittelun yhteydessä on järjestetty koulun oppilaille osallistamistilaisuus.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 17.4.2018 § 76.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Pihlajiston ala-asteen koulu toimii tällä hetkellä kahdessa eri toimipisteessä. Päärakennus on Pihlajiston ala-asteen koulun rakennus osoitteessa Pihlajistontie 3. Viikinmäen sivutoimipiste toimii osoitteessa Harjannetie 36. Pihlajiston ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueen oppilasmääräennuste kasvaa aina vuoteen 2025 asti erityisesti Viikinmäen osalta. Oppilaita on Pihlajiston ala-asteen rakennuksissa yhteensä 421 (laskenta 20.9.2017). Oppilaspaikkoja on 668. Viikinmäen sivukoulu on tällä hetkellä täysi, joten Pihlajiston ala-asteen koulun päärakennukseen ohjautuu jatkossa suurempi määrä alueellisesta kasvusta. Vaikka päärakennuksessa on vielä väljää, on väestöennusteen mukaan koulu tehokkaassa käytössä jo 2020-luvun alkupuolella. Tilat mahdollistavat myös esikoulun toiminnan sijoittamisen kouluun. Oppilaita Pihlajiston ala-asteen päärakennuksessa on nyt noin 230. Henkilökuntaa on noin 45. Viikinmäen sivukoulu ei kuulu perusparannushankkeeseen.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen. Koulun pohjaratkaisu tukee jo nykyisellään muunneltavien ja joustavien tilaratkaisujen toteuttamista. Tavoitteena on varustaa koulun tilat palvelemaan mahdollisimman hyvin uuden opetussuunnitelman mukaisia vaatimuksia ja digitalisaation toteutumisesta koulutiloissa. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla uusi hissi. Lisäksi pihalle on suunniteltu mahdollisuus esteettömään leikkiin.

### Tekninen korjaustarve

Pihlajiston ala-asteen koulun rakennus on valmistunut vuonna 1978. Rakennuksessa ei ole aiemmin tehty kattavaa perusparannusta vaan



ainoastaan osakorjauksia. Nykyinen ulkoseinärakenne on riskirakenne, joten rakennuksen vaippa uusitaan sisäkuoresta ulospäin. Valittu korjausaste perustuu kuntotutkimuksiin ja toimenpiteillä varmistetaan ulkoseinien rakennustekninen toiminta tulevaisuudessa. Teknisenä tavoitteena on rakennuksen energiatehokkuuden ja sisäilmaolosuhteiden parantaminen.

## Suunnitelma

Toiminnalliset ja tilalliset ratkaisut ovat tavanomaisia mutta uuden oppimisympäristön vaatimukset huomioivia. Hankkeessa on tehty akustiset suunnitteluohjeet ohjaamaan avoimien oppimisympäristöjen suunnittelua kohteessa. Käden taidon tilakokonaisuus on suunniteltu niin, että vuonna 2005 tehty teknisen työn tilojen perusparannus säilyy nykyisellään ja muut käden taidon tilat on ryhmitetty teknisen työn tilojen läheisyyteen.

Koulun keittiö varustetaan kuumennuskeittiöksi ja manuaalinen asiantalautus muutetaan automaattiseksi.

Rakennuksen ulkovaippa korjataan kattavasti siten, että ulkoseinät ja vesikatto puretaan lämmöneristyskerros mukaan lukien ja rakennetaan uudestaan. Kaikki alkuperäiset ikkunat uusitaan. Hankkeessa rakennuksen talotekniikka ja energiankulutus päivitetään tämänhetkisten vaatimusten mukaisiksi.

## Vuokra-arvio

Hankkeen tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupungin hallitus 14.12.2015 § 1208) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 128 690 euroa/kk ja noin 1 544 315 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 109 860 euroa/kk ja ylläpitovuokran osuus on 18 830 euroa/kk. Pääomavuokra on 19,25 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 22,55 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 5 707 htm<sup>2</sup>. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 9,11 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 51 478 euroa/kk ja 617 736 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 6,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,07 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 5 650 htm<sup>2</sup>.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruisia vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.





1 Pihlajiston-aa-perusparannus-hankesuunnitelma

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 391

HEL 2017-012805 T 10 06 00

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Pihlajiston ala-asteen koulun peruskorjauksen 12.12.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm<sup>2</sup> ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 457 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.04.2018 § 76

HEL 2017-012805 T 10 06 00

### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Pihlajiston ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelmasta.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.



Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Pihlajiston ala-asteen perusparannuksen 12.12.2017 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia asiantuntijoina. Pihasuunnittelun yhteydessä on järjestetty koulun oppilaille osallistamistilaisuus. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon, jossa esitetyt kommentit huomioidaan suunnittelussa.

Hankkeelle on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018–2027 varattu 14 miljoonaa euroa toteutettavaksi vuosina 2019–2020.

Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1-6, jatkossa tiloihin sijoittuu myös esikoulun toimintaa. Pihlajiston ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueen oppilasennuste kasvaa vahvasti vuoteen 2025 asti, erityisesti Viikinmäen osalta. Oppilaita on (laskenta 20.9.2017) molemmissa rakennuksissa yhteensä 421, oppilaspaiikkoja 668. Viikinmäen sivukoulu on tällä hetkellä jo täysi, joten Pihlajiston ala-asteen koulun päärakennukseen ohjautuu jatkossa suurempi määrä alueellisesta kasvusta. Vaikka päärakennuksessa on vielä väljää, väestöennusteen mukaan koulu on tehokkaassa käytössä jo 2020-luvun alkupuolella. Tilat mahdollistavat myös esikoulun toiminnan sijoittamisen kouluun jatkossa.

## Hankesuunnitelma

Laadittu hankesuunnitelma koskee vuonna 1978 valmistunutta, Osmo Lapon suunnittelemaa koulurakennusta ja sen pihaa osoitteessa Pihlajistontie 3. Rakennus on Kaupunkisuunnitteluviraston Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintiellä-julkaisussa luokiteltu kolmanneksi ylimpään luokkaan 2. Erillinen, työsuhteasuntoja sisältävä asuinrakennus on tarkoitus purkaa hankkeen yhteydessä pois. Purkamisen kustannus ei sisälly hankkeeseen.

Hankkeen yhteydessä toteutetaan laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tilat, uusitaan talotekniset järjestelmät, korjataan rakennuksen ulkovaippa ja uusitaan ikkunat. Nykyinen ulkoseinärakenne on riskirakenne, joten rakennuksen vaippa uusitaan sisäkuoresta ulospäin: lämmöneristeet ja julkisivu- sekä vesikatto-materiaalit. Valittu korjausaste perustuu kuntotutkimuksiin, ja toimenpiteillä varmistetaan ulkoseinien rakennustekninen toiminta tulevaisuu-



dessa. Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Hankkeessa korjataan esteettömyyteen liittyvät puutteet, tehdään piha-alueiden perusparannus ja toteutetaan lähiliikuntapaikka. Kaksi ilmanvaihtokonehuonetta rakennetaan uudelleen ja laajennetaan 60 brm<sup>2</sup>:n verran. Rakennuksessa ei ole aiemmin tehty kattavaa peruskorjausta.

Tilaratkaisuissa toteutetaan uusien oppimisympäristöjen mukaisia ja digitalisaatiota tukevia ratkaisuja. Oppimisen tilat ovat joustavia ja helppoja muunneltavia. Oppimista tapahtuu enemmän erilaisissa ryhmissä ja tilat voivat olla myös suurempia yhtenäisiä tiloja, joissa on erilaisille ryhmille sopivia oppimisen paikkoja. Koulun pohjaratkaisu tukee jo nykyisellään muunneltavien ja joustavien tilaratkaisujen toteuttamista. Vaapaata kansalaiskäyttöä ja liikuntasalin käyttöä mahdollistavia ratkaisuja on kehitetty suunnitelmassa.

Hankkeen bruttoala on 6308 brm<sup>2</sup>, sisältäen perusparannettavat tilat ja ilmanvaihtokonehuoneiden laajennuksen. Huoneistoala 5707 htm<sup>2</sup> ja hyötyala 3920 hym<sup>2</sup>.

#### Kustannukset ja vuokravaikutus

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat kustannustasossa 9/2017 verottomana 17 457 000 euroa, 2770 euroa/brm<sup>2</sup>.

Kaupunkiympäristön toimialan ilmoituksen mukaan Pihlajiston ala-asteen kiinteistön nykyinen vuokra on 617 732 euroa vuodessa, 51 478 euroa kuukaudessa ja 9,11 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa, vuokranmaksuala 5650 m<sup>2</sup>.

Perusparannuksen jälkeinen vuokra-arvio on 1 544 315 euroa vuodessa, 128 690 euroa kuukaudessa ja 22,55 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Vuokranmaksun perusteena on 5707 htm<sup>2</sup>.

Tämän lisäksi väistötilojen aiheuttama tilakustannus on 21 kuukauden vuokra-ajalla käyttötalouskustannuksina 1 800 000 euroa ja investointikustannuksina 700 000 euroa.

Perusparannettavien tilojen irtokalusteisiin ja varusteisiin on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varannut koululle 470 000 euroa. Tieto- ja viestintäteknikan hankinnat ovat noin 73 700 euroa. Hankkeesta aiheutuvat muutto-, siivous- ja ruokailun lisäkustannukset ovat arviolta yhteensä 92 200 euroa.

#### Väistötilat

<b>Postiosoite</b>	<b>Käyntiosoite</b>	<b>Puhelin</b>	<b>Y-tunnus</b>	<b>Tilinro</b>
PL 1	Pohjoisesplanadi 11-13	+358 9 310 1641	0201256-6	F10680001200062637
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Helsinki PL 1	<b>Faksi</b>		<b>Alv.nro</b>
kaupunginkanslia@hel.fi	<a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	+358 9 655 783		F102012566



Väistötilaksi on alustavasti kaavailtu Viikinmäen korttelikoulun viereiselle kentälle pystytettäviä siirtokelpoisia tiloja. Viikinmäen keittiö- ja ruokailutilat eivät pysty palvelemaan väistötilojen tarvetta, joten ne täytyy varustaa paviljonkiin. Väistötilojen korkean kustannuksen vuoksi pyritään jatkosuunnittelussa selvittämään myös muita, edullisempia vaihtoehtoja, joita voitaisiin käyttää myös muiden hankkeiden väistötiloina.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista hankkeen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

#### Aikataulu

Rakentaminen on suunniteltu alkavaksi tammikuussa 2020 ja valmistuvan kesäkuussa 2021. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi yhdessä vaiheessa.

#### Terveysvaikutusten arviointi

Hankkeella on terveysvaikutuksia. Esityksen mukaisilla toimenpiteillä parannetaan koulun sisäilman laatua, ilmanvaihtoa, toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, energiataloutta, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta.

#### Esittelijä

vs. perusopetusjohtaja  
Taina Tervonen

#### Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
eeva.jalovaara(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018 § 25

HEL 2017-012805 T 10 06 00

#### Esitys

#### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 12.12.2017 päivätyn Pihlajiston ala-asteen koulun hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm<sup>2</sup> ja että hankkeen enimmäishinta on 17 457 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaindeksi on 179,2.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.





B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hildén

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058  
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi